

平成 9年 7月25日

東長崎土地区画整理事務所

# まちづくり・かわら版

— 平間・東地区のまちづくり情報誌 (NO. 6) —

初夏の候、皆様方におかれましては、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。

さて、平成9年度の総会も皆様方の多数のご出席を得まして開催されました。皆様方の貴重なご意見を参考にし、これからもまちづくり委員の皆様と一緒に勉強会を重ね、よりよいまちづくりのため頑張っていきたいと思っております。

今後とも、皆様のご協力とご理解を賜りますようお願いいたします。

尚、今回で情報誌の発行も6回目になるわけですが「まちづくり・かわら版」としての役目を果たせるよう、今後とも努力し内容を充実させていきたいと考えておりますので、載せたい情報がありましたら、東長崎土地区画整理事務所の事務局に御一報下さい。

## 「かわら版の内容」

- ・ 平間・東地区のまちづくりの最近の動向 . . . 2ページ
  
- ・ まちづくりQ&A (事業の財源 他) . . . 3～6ページ

# 平間・東地区のまちづくりの最近の動向

## (平間地区)

- H9. 6 まちづくり情報誌 (No. 5) 配布
- H9. 6. 19 (木) 平間町まちづくり総会の開催  
19時00分～ 平間町公民館……参加者 (平間町役員、まちづくり委員、地区住民)  
(総会の内容) 平成8年度の活動報告・平成9年度活動案の説明

## (馬場地区)

- H9. 6 まちづくり情報誌 (No. 5) 配布
- H9. 5. 22 (木) 馬場地区まちづくり総会の開催  
19時30分～ 馬場地区公民館……参加者 (馬場地区まちづくり委員、地区住民)  
(総会の内容) 平成8年度の活動報告・平成9年度活動案の説明

## (清藤地区)

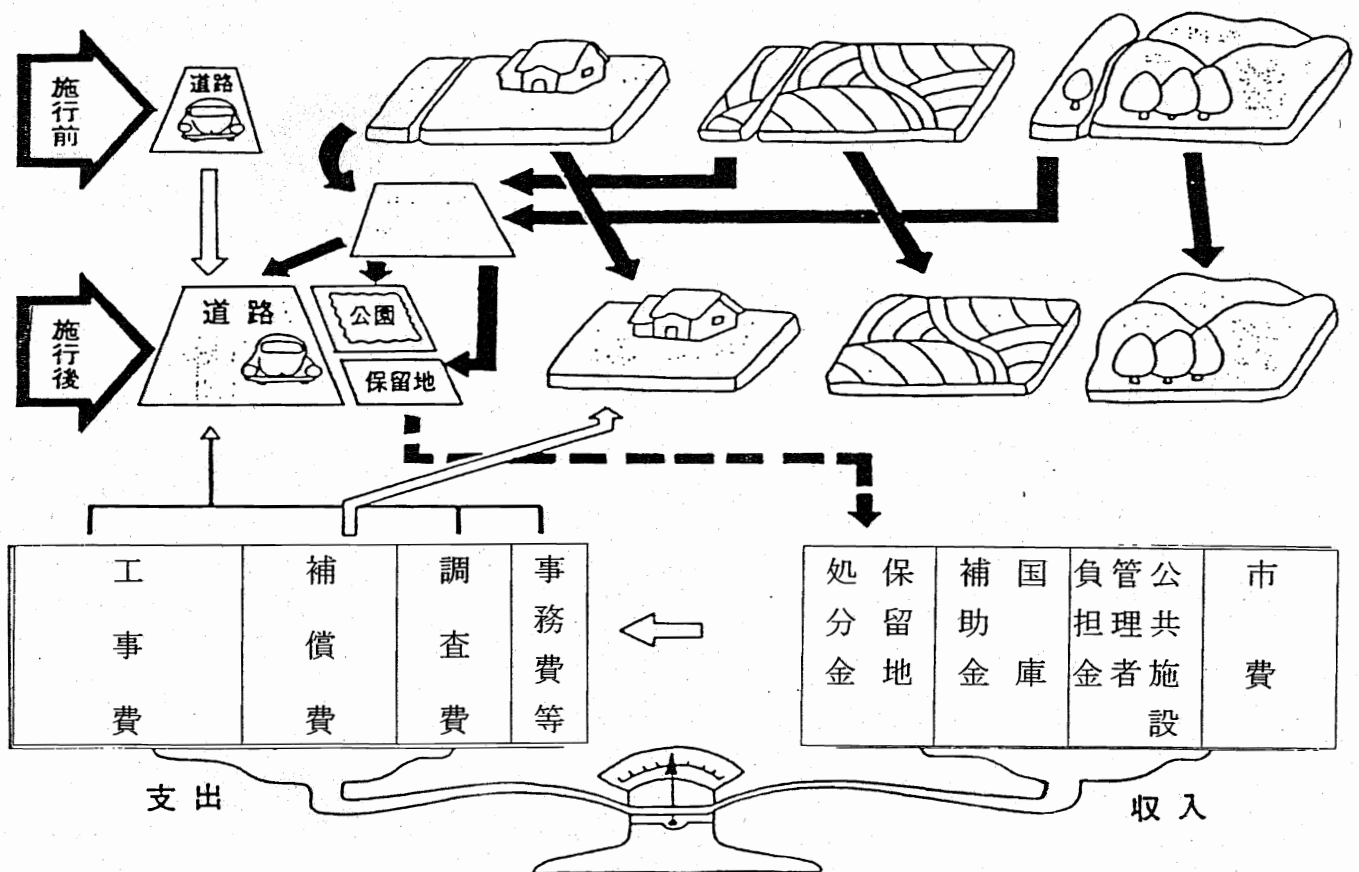
- H9. 6 まちづくり情報誌 (No. 5) 配布
- H9. 5. 23 (金) 清藤地区まちづくり総会の開催  
19時30分～ 清藤地区公民館……参加者 (清藤地区まちづくり委員、地区住民)  
(総会の内容) 平成8年度の活動報告・平成9年度活動案の説明

# まちづくり Q & A

## 「事業のための財源は」？！

区画整理事業では、道路、公園、水路などの公共施設を整備するとか、建物を移転したりするなど多くの資金が必要となります。

この財源は、保留地（事業費の一部に充てるために売却する土地）処分金や、国からの補助金及び市の一般財源等であります。

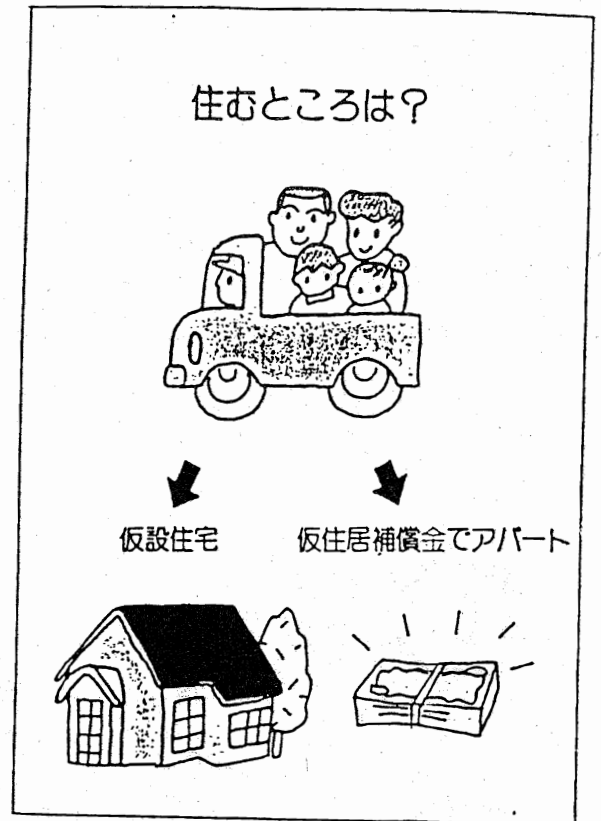


### ※ 公共施設管理者負担金

事業により都市計画で定められた幹線道路や水路等の公共施設用地を取得する場合にその公共施設用地の取得の費用の額の範囲内で事業費の全部又は一部の負担をいただくこと。

## 「移転工事はどうなるのか」？！

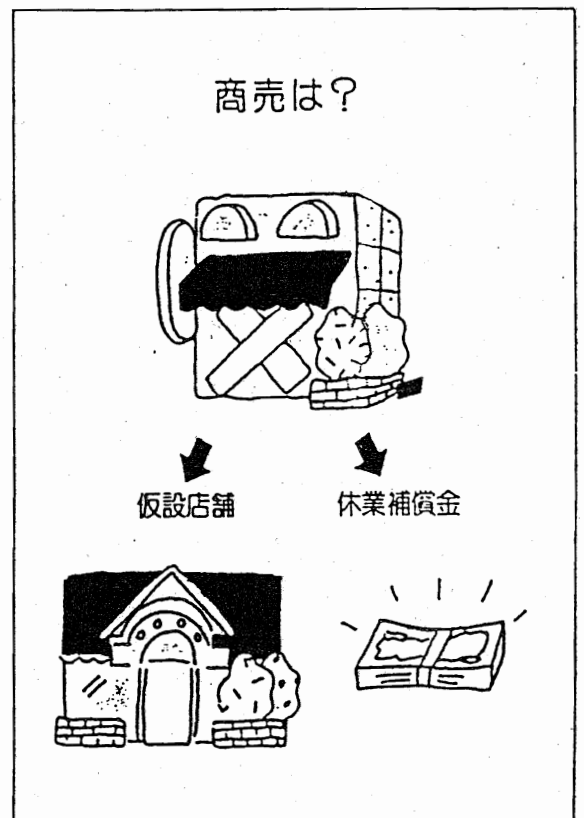
区画整理事業が施行され、仮換地（換地計画により定められる換地予定地）が指定されると、従前地にあった建物、工作物、竹木等で移転が生じる場合は仮換地に移転していただくことになります。これらの移転は仮換地の形や大きさ、建物の規模に応じた工法（曳家・再築・改造・除却等）により施行者が行うことが原則ですが、これらは皆様の貴重な財産ですので、施行者が移転補償金を支払い、権利者の方々に自ら移転していただくのが通例となっております。



## 「移転等に伴う損失補償はどうなるのか」？！

### 〈移転期間中〉

建物、工作物等の移転が行われた場合には、通常生じる損失を補償することになっております。通常生じる損失とは、この事業によって移転する人が、移転によって直接受ける損失のことをいい、建築物の補償、工作物等の補償、動産移転補償などがあります。



## 「市街化区域」 ・ 「市街化調整区域」 とは何ですか？！

私たちが住んでいるまちには、市街化区域と市街化調整区域とがあります。

このことについては、都市計画法第7条に次のように定められています。

又、今回区画整理事業をしようとする地域は市街化区域となっております。

### (市街化区域及び市街化調整区域)

第7条 都市計画には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めるものとする。

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

4 市街化区域及び市街化調整区域については、その区分及び各区域の整備、開発又は保全の方針を都市計画に定めるものとする。

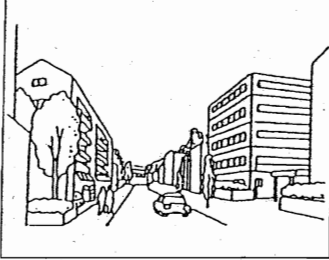
人口、産業等の急激な変化がある都市部は、都市の過密化をもたらすと同時に、都市の郊外への無秩序な拡散を招き、道路、公園、下水道のような必要最低限の施設さえ備えないような劣悪な市街地を形成し、公共施設に対する非効率な投資や追隨的な投資が余儀なくされてきました。

この法律が設けられた目的は、このように市街地の無秩序、無計画な進行による弊害を除き、都市の健全で秩序ある発展を図るために市街化区域及び市街化調整区域が設けられています。

またこの条文を受けて、同じく都市計画法第8条のなかでは皆さまが建築申請等をする際に関係があります用途地域を定め、市街化区域内の土地利用に計画性を与え、適正な制度のもとに土地の合理的な利用を図ることは都市計画上もっとも重要なことのひとつであるとされています。

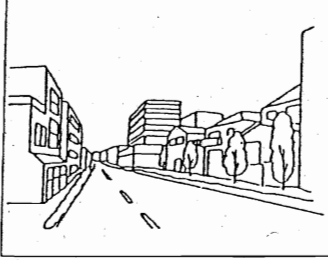
用途地域のうち皆さまに関係がある用途地域には、次のものがあります。

第一種中高層住居専用地域



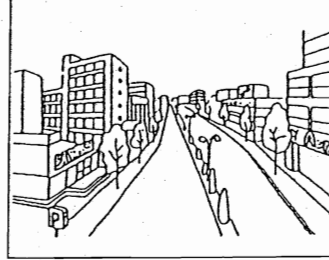
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種住居地域



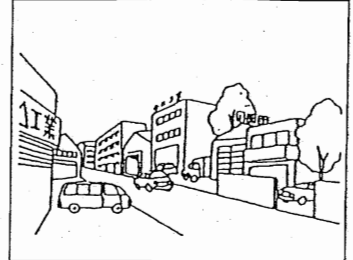
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

※ まちづくりに対してのご意見、ご質問、ご要望等がありましたら、遠慮なく「平間・東地区まちづくり委員会」の委員さん、または下記の事務局までお願いいたします。

連絡先：事務局 長崎市東長崎土地区画整理事務所（企画係）

担当 金谷、清田、久保、白川

☎ 839-5381